

Gemeinde Illingen Bebauungsplan "Alter Ortskern"

1. Textfestsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I, S. 2141; berichtigt BGBl. 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3. Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I, S. 3762)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I, S.132), geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I, S. 466)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt als Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO).

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind nach § 4 Abs.2 BauNVO: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt als Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO).

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Gartenbaubetriebe“ ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl als Höchstmaß
- die Höhe baulicher Anlagen

1.2.2. Grundflächenzahl

Es gelten die Regelungen des § 16 Abs. 2 Nr. 1 und des § 19 BauNVO.

1.2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximale Wandhöhe wird im Bereich A auf 5,50 m, die maximale Firsthöhe wird auf 11,00 m festgelegt.

Die maximale Wandhöhe wird im Bereich B auf 6,50 m, die maximale Firsthöhe wird auf 12,00 m festgelegt.

Als Bezugsebene für die Wand- und Firsthöhen wird das natürliche Gelände festgesetzt. Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. Die Wand- und Firsthöhen werden bezogen auf das geometrische Mittel des Erdgeschossgrundrisses (Schwerpunkt).

Die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Oberkante der Dachdeckung.

Sind Nebenanlagen an das Hauptgebäude angebaut, so muss ihr First unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes liegen.

1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1. Die Bauweise wird nach § 22 BauNVO als offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgesetzt.

1.3.1.1. Offene Bauweise

Es wird offene Bauweise gemäß § 2 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.3.1.2. Geschlossene Bauweise

Es wird geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.3.1.3. Abweichende Bauweise

Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Es kann an eine seitliche Grundstücksgrenze ohne Einhaltung eines Grenzabstandes angebaut werden.

1.3.2. Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt (§ 23 BauNVO).

1.3.3. Die Firstrichtung wird senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO).

1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1. Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

1.5.2. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Die Masten der Straßenlampen und deren erforderliche Gründung sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

1.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Ein Gehrecht zugunsten der Anlieger ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

1.8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken ist von der Hinterkante der Erschließungsanlage ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

Auf den Grundstücken ist je 300 m² Grundfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume werden dabei angerechnet.

Bei Pflanzbindungen sollen im Naturraum standortheimische, mittel- bis großkronige Laubbäume oder starkwüchsige Obstbäume gepflanzt werden.

Zu erhaltende Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust oder natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen.

1.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Grundstücken zu dulden.

1.10. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

2.0 Teilung von Grundstücken

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung. Die Genehmigung wird gemäß § 19 Abs. 3 BauGB durch die Gemeinde erteilt. Eine Genehmigungspflicht ist in den durch § 19 Abs. 4 BauGB geregelten Fällen nicht gegeben.

Andere Rechtsvorschriften, insbesondere § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet) und § 51 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (im Umlegungsgebiet) bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauGB ist die Genehmigung zu versagen, wenn die Teilung oder die mit ihr bezweckte Nutzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar wäre.

3. Hinweise

ohne Festsetzungscharakter

- 3.1. Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

- 3.2. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zahlreiche Baudenkmale. Bei diesen denkmalgeschützten baulichen Anlagen sind zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Anforderungen des Denkmalschutzes zu beachten.

Flurdenkmale, wie zum Beispiel Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standortes ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Gemäß § 20 DSchG sind diese unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muss auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) hingewiesen werden.

- 3.3. Altlasten und Bodenschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes sind als Altstandorte bekannt:

Mühlackerstr. 13, Flst. Nr. 15/2

Mühlackerstr. 4, Flst. Nr. 49/4

Mühlackerstr. 1, Flst. Nr. 20

Im gegenwärtigen Zustand besteht bezüglich dieser Altstandorte kein Handlungsbedarf. Sollten Eingriffe in den Untergrund dieser Flächen oder Nutzungsänderungen beabsichtigt werden, so ist beim LRA Enzkreis / Umweltschutzamt abzuklären, ob Maßnahmen erforderlich sind.

Sollten im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Enzkreis -Umweltschutzamt- unverzüglich zu informieren.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von

Schadstoffen in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tiefen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Regulierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Als Lager sollen Mieten vorgesehen werden, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,00 m, Schutz vor Vernässung, etc.)

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Der Erdaushub soll weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

3.4. Schutz des Wasserhaushaltes und des Grundwassers

Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise in der Zone „III“ des Wasserschutzgebietes „Brühlwiesen - Pfahlwiesen“. Die entsprechenden Bestimmungen und Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind daher für die in der Schutzzone liegenden Baugrundstücke zu beachten.

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren, bedürfen der wasserrechtlichen Zulassung. Eine dauernde Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Binden Bauteile ständig in das Grundwasser ein, so sind sie als wasserdichte Wanne auszubilden.

Wird bei den Bauarbeiten unvorhergesehenes Grundwasser erschlossen, ist dies dem Landratsamt Enzkreis – Untere Wasserbehörde gemäß § 37 Abs. 4 WG anzuzeigen. Die Arbeiten sind einstweilen einzustellen. Für die Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Sie kann nach dem vereinfachten Verfahren entsprechend § 108 Abs. 4 WG erteilt werden.

Dachrinnen und Regenrohre aus Kupfer sollen wegen der damit verbundenen Belastung des Wassers und des Bodens mit herausgelösten Schwermetallen keine Verwendung finden.

3.5. Schutz der Arten und Lebensgemeinschaften

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe von Bäumen sind zu vermeiden.

Der Strauchbewuchs kann auch als Hecke angelegt werden, wobei kein Formschnitt, sondern lediglich ein Zurückschneiden im Winterhalbjahr (1.10

bis 28.2.) vorgenommen werden soll. Eine naturnahe Wuchsform mit vielfältiger Artenzusammensetzung ist anzustreben.

Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und gezielt eingesetzt werden.

§ 29 Abs.3 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg verbietet unter anderem das Roden von Bäumen, Hecken und Gebüsch in der Zeit vom 01. März bis 30. September.

3.6. Abwasser

Im AKP-Entwurf ist der größte Teil des Plangebietes mit einem Befestigungsgrad von 5 % enthalten. Diese Vorgabe ist bei der vorgesehenen Nutzung des Bebauungsplan-Gebietes einzuhalten.

Für die am Schmiebach gelegenen Grundstücke wird empfohlen, eine getrennte Ableitung des unverschmutzt anfallenden Regenwassers nach Maßnahmen zur Abflussreduzierung bzw. –verzögerung wie Sammlung von Dachwasser in Zisternen (mit Nutz- und Retentionsspeicher) vorzunehmen.

Illingen, den 25.06.2003

Geändert: 21.07.2003, 28.01.2004, 27.05.2004

Bürgermeister

Planverfasser:
Dipl.- Ing. Michael Nickel
Freier Stadtplaner
Freier Architekt

Morgenstraße 36
76137 Karlsruhe
Tel.: 0721/9377277